



# 2023-177 2018/109a 2022-103a

## Bericht Stadtrat zu Postulaten betreffend «Stadtentwicklung» und «Hochhauskonzept»:

- **Postulat «Stadtentwicklung: Wie weiter?» von Patrick Mägli der SP-Fraktion, Hanspeter Zumsteg der Grünen Fraktion und Sonja Niederhauser der GLP/EVP/Die Mitte-Fraktion (Nr. 2018/109)**
- **Postulat «Ein Hochhauskonzept für Liestal» von Yves Jenni der GLP/EVP/Die Mitte-Fraktion (Nr. 2022-103)**

### Kurzinformation

Das vorliegende städtebauliche Argumentarium zeigt, in welchen Räumen und Quartieren situativer ortsplanerischer Anpassungsbedarf für die Stadtentwicklung der kommenden Jahre besteht.

Prioritär gilt es, das Potential heute unbebauter oder schlecht genutzter Areale zu entwickeln, wobei im Vergleich zur Entwicklung der vergangenen Jahre der Fokus auf dem Erhalt und der Schaffung von langfristigen Qualitäten liegen muss, sei es als Wohnraum, als Arbeitsraum aber auch als öffentlicher Stadtraum.

Die zentrale Erkenntnis ist, dass die ortsbaulich sehr unterschiedlichen Aufgaben auch sehr differenzierte Vorgehensweisen erfordern. Das ist ein wesentliches Charakteristikum der Innenentwicklung. Weil damit in aller Regel Eingriffe in bestehende Nutzungen und Rechte erfolgen, ist ein subtiles Vorgehen vonnöten.

Eine angemessene Kommunikation von Planungsabsichten und eine verständliche Veranschaulichung von angestrebten Zuständen verhelpen den manchmal einschneidenden räumlichen Veränderungsprozessen zur notwendigen Akzeptanz. Über die erwähnten Prozesse werden Bilder produziert, welche die Vorteile und Qualitätsgewinne aufzeigen, für jeden verständlich sind und somit Denkmuster durchbrechen können.

Das als städtebaulich-freiräumliche Collage aufscheinende Zielbild des zukünftigen Liestal braucht über die teilräumliche Betrachtung und Qualifizierung auch gesamtheitliche, das ganze Stadtgebiet umfassende Betrachtungen, um auf die vielen zukünftigen Herausforderungen, Klimawandel, inneren Siedlungsentwicklung, Veränderung von Gewerbe und Mobilität sowie Bevölkerungswachstum und demographischer Wandel angemessen reagieren zu können.

Dazu gehören beispielhaft folgende Themen:

- A22 unter den Boden
- Gemeinsame Planung der Grenzräume zu den Nachbargemeinden
- Ausscheidung des Gewässerraums
- Umsetzung des ISOS und des Bauinventars
- Umsetzung des Verkehrskonzepts im Stadtzentrum
- Umsetzung der Naturgefahrenkarte

Die planerische Vorbereitung und Umsetzung von hier, im städtebaulichen Argumentarium, angesprochenen Massnahmen ist schliesslich, wenn es erfolgreich sein soll, eine gemeinschaftliche Angelegenheit von Politik, Verwaltung und engagierter Öffentlichkeit. Für eine produktive Einbeziehung der Öffentlichkeit sollte von Beginn an eine an die unterschiedlichen Anspruchsgruppen angepasste Kommunikation der Entwicklungsziele angestrebt werden. Hierfür könnte zum Beispiel eine Veranstaltungsreihe helfen:

„Der blaue Faden von Liestal“ und „Wie sich Liestal zur kantonalen Hauptstadt an der Ergolz profilieren könnte“ verbunden mit Expeditionen in die Fokusräume.

#### Anträge

1. Der Einwohnerrat nimmt das «Städtebauliche Argumentarium Ergänzung 2023 zur Entwicklung von Liestal» und die «Masterplanung Rheinstrasse» zur Kenntnis.
2. Der Einwohnerrat schreibt das Postulat Nr. 2018/109 «Stadtentwicklung: Wie weiter» von Patrick Mägli der SP Fraktion, Hanspeter Zumsteg der Grünen Fraktion und Sonja Niederhauser der GLP/EVP/Die Mitte-Fraktion als erfüllt ab.
3. Der Einwohnerrat schreibt das Postulat Nr. 2022-103 «Ein Hochhauskonzept für Liestal» von Yves Jenni der GLP/EVP/Die Mitte-Fraktion als erfüllt ab.

Liestal, 09. Mai 2023

Für den Stadtrat Liestal

Der Stadtpräsident

Daniel Spinnler

Der Stadtverwalter

Marcel Meichtry

## DETAILINFORMATIONEN

### 1. Ausgangslage / Rechtsgrundlage

Postulat Nr. 2018/109 «Stadtentwicklung: Wie weiter?» von Patrick Mägli der SP-Fraktion, Hanspeter Zumsteg der Grünen Fraktion und Sonja Niederhauser der GLP/EVP/Die Mitte-Fraktion

*Seit einigen Jahren fahren Stadtrat und Einwohnerrat in Liestal eine konsequente Wachstumsstrategie. Liestal wächst seither kontinuierlich. Viele Investoren wollen in Liestal bauen. Im Einwohnerrat haben wir deshalb gegen zwanzig Quartierpläne verabschiedet, die verdichtetes Bauen ermöglichen. Viele Quartierpläne wurden bereits umgesetzt; einige sind noch in Planung. Grundsätzlich ist die Entwicklung erfreulich.*

*Allerdings zeigt sich jetzt, dass nicht alle durch die Quartierpläne ermöglichten neuen Siedlungen die nötige architektonische, städtebauliche und/oder soziale Qualität aufweisen. Meistens sind es Investoren, welche auf die Stadt zukommen und Quartierplanverfahren anregen. Dabei wird jeweils dort geplant, wo die Investoren über Bauland verfügen und nicht zwingend an jenen Orten, die für die Stadt und ihre Einwohnerschaft am meisten Sinn machen würden.*

*Es braucht vermehrt den Blick aufs Ganze. Die Stadt Liestal selber nimmt zu wenig Einfluss auf die Entwicklung und bestimmt nicht wirklich mit, wo eine Verdichtung aus ihrer Sicht sinnvollerweise prioritär stattfinden soll.*

*Eine Studie des Städteverbandes vom August 2018 kommt zum Schluss, dass die Städte ihre Entwicklung selbst in die Hand nehmen und steuern sollen. Verdichtung ist dann sinnvoll, wenn auch die Qualität stimmt:*

*<https://staedteverband.ch/de/Info/Aktuell/Medien/Medienmitteilungen/2018/180813>  
Siedlungsentwicklung nach innen*

*Wir stehen weiterhin im Grundsatz zur Wachstumsstrategie, da sich Liestal als verkehrsmässig bestens erschlossene Stadt für die Verdichtung sehr gut eignet. Dabei ist wichtig, dass wir uns bei dieser schnellen Entwicklung jetzt die nötige Zeit nehmen für eine Zwischenbilanz. Es geht darum, festzulegen, wo und wie die Stadt weiter wachsen soll. Dabei sind auch die rechtzeitige Anpassung und der Ausbau der nötigen Infrastruktur (verbesserter ÖV in alle Quartiere, Langsamverkehr, Strassen, Schulhäuser etc.) einzubeziehen.*

*Wir bitten den Stadtrat, einen Bericht über die Prioritäten bei der baulichen Stadtentwicklung mit Schwerpunkt Verdichtung zu erstellen.*

Postulat Nr. 2022-103 «Ein Hochhauskonzept für Liestal» von Yves Jenni der GLP/EVP/Die Mitte-Fraktion:

*Hochhäuser sind Gebäude mit acht oder mehr Vollgeschossen oder einer Höhe von mehr als 25m. In Liestal gibt es deren zwölf. Drei im Gebiet Gräubern (25m/32m/34m), drei im Munzach (je 26m), eines im Hanroareal (27m), drei in der Fraumatt (32m), das Kantonsspital (38m) und eines im Oristal (40m). Ein dreizehntes Hochhaus wird direkt am Bahnhof Liestal entstehen (57m).*

*Liestal befindet sich im Wandel. Zahlreiche Überbauungen werden realisiert, der Kanton erneuert seinen Verwaltungs-Campus und schafft dabei auch Freiflächen und das öV-Angebot wird in den nächsten Jahren massiv verbessert. Die Zentrumswirkung von Liestal wird weiter zunehmen. Dies sollte die Stadt zum Anlass nehmen, sich Gedanken zu machen, wo weitere Hochhäuser erwünscht sind und wo eher keine entsprechende Entwicklung stattfinden soll. Ganz nach dem Motto: Verdichten nach innen, Grünräume erhalten oder sogar zusätzlich schaffen.*

*Der Kanton hat hierfür ein kantonales Hochhauskonzept erarbeitet. Darin werden über das ganze Kantonsgebiet Eignungsräume für Hochhäuser definiert. Dabei gelten für Hochhäuser über 80 Meter spezielle Anforderungen. In Liestal gibt es mehrere Eignungsräume für Hochhäuser. Es sind dies primär Orte, die gut an den öV angebunden sind. Und auch hier geht etwas in Liestal.*

*Zwischen Bahnhof und Schildareal verkehrt ab 2023 in den Hauptverkehrszeiten ca. alle 7.5' ein Bus. Das Gebiet verfügt über einen eigenen Autobahnanschluss. Dasselbe gilt für das Gebiet Hanro/Gräubern/Altmarkt. Hier stehen mit der neuen WB und dem Busangebot ebenfalls mehr als alle 5 Minuten eine Verbindung zur Verfügung. Dies sind perfekte Voraussetzungen für eine solche Hochhausentwicklung. Liestal kann einen wesentlichen Beitrag zur inneren Verdichtung beitragen, die dank der guten vorhandenen Infrastruktur mit wenig zusätzlichen Ressourcen auskommt.*

*Die Alternative zur inneren Verdichtung ist eine weitere Zersiedelung in ländliche Gebiete, wo weniger gute öV-Angebote zur Verfügung stehen und die Zielgebiete weiter entfernt liegen.*

*Der Stadtrat wird dazu eingeladen:*

- *Gestützt auf das Kantonale Hochhauskonzept ein Städtisches Hochhauskonzept zu erarbeiten und dabei geeignete (und ungeeignete) Standorte für Hochhäuser auszuweisen.*
- *Zu klären, welche Gebäudehöhen für die geeigneten Räume angemessen sind.*
- *Zu prüfen, ob auch Hochhäuser über 80 Metern ermöglicht werden sollen und falls ja, wo die entsprechenden Eignungsräume wären.*
- *Für die geeigneten Standorte aufzuzeigen, welche zonenrechtlichen Bestimmungen anzupassen wären.*

*Dabei wird der Stadtrat auch gebeten, das Hochhauskonzept mit den Nachbargemeinden (insbesondere mit Frenkendorf, Füllinsdorf und Lausen) abzustimmen.*

## **2. Städtebauliches Argumentarium Ergänzung 2023**

Seit 2015, der ersten Version des Städtebaulichen Argumentariums, hat sich die Entwicklung der Stadt Liestal auf die Begleitung der diversen Quartierplanungen, und insbesondere auch auf den Perimeter unmittelbar um das Altstadtzentrum und den Bahnhof fokussiert. Zwischenzeitlich sind viele dieser Quartierpläne bereits realisiert worden und die Stadt hat für das Zentrum West, das Rheinstrassenquartier, in Zusammenarbeit mit allen Stakeholdern in diesem Perimeter eine Masterplanung erarbeitet.

An seiner Sitzung vom 9. Mai 2023 hat der Stadtrat die Masterplanung Rheinstrasse zur Vernehmlassung bei den Grundbesitzern und für an einem Partizipationsprozess interessierter Kreise verabschiedet.

Wie die Karte der anstehenden Projekte und Veränderungen in diesem Perimeter zeigt, wird der Schwerpunkt der Entwicklungen auf dem Stadtgebiet von Liestal in den kommenden Jahren im Perimeter Rheinstrasse liegen. Mit der Klärung des Raumbedarfs der kantonalen Verwaltung kann ein grosser Teil der heute für eine öffentliche Nutzung reservierten Areale für Arealentwicklungen freigegeben werden.

Die übergeordneten Ziele werden im Bericht zur Masterplanung Perimeter Rheinstrasse wie folgt beschrieben:

«Die Entwicklung im «Rheinstrassen-Quartier» soll die Stadt Liestal mit einem zukunftsorientierten und nachhaltigen neuen Ortsteil mit eigener Identität ergänzen. Im Sinne der 2000 Watt Gesellschaft ist ein durchmisches, ökologisches und klimaschonendes Quartier das übergeordnete Ziel. Das Stadtklima soll durch den Erhalt der historischen Gartenanlagen und durch ergänzende gezielte Durchgrünung verbessert werden.

Das Ergolzufer muss zukünftig zu einem attraktiven Erholungsraum für das ganze Quartier ausgestaltet werden. Die zukünftige angestrebte Verlegung der A22 in den Untergrund macht das Potential des Gewässerraums für das Quartier nutzbar und reduziert zudem die übermässige Lärmbelastung.»

Zur Beantwortung der beiden Postulate und um die Entwicklung im Perimeter der Masterplanung Rheinstrasse in den Kontext der gesamten Stadtentwicklung einzubetten, wurde das städtebauliche Argumentarium aus dem Jahr 2015 ergänzt. Es soll als Grundlage für die weitere quantitative und qualitative Stadtentwicklung dienen.

Der Fokus der Überarbeitung des Argumentariums verlagert sich nun in die ans Zentrum angrenzenden Gebiete und soll Hinweise über Qualitäten und Defizite, Eigentümerstrukturen, aktuelle Planungen und Potentiale von Entwicklungen und qualitativen Verbesserungen, wie Freiraumvernetzungen geben.

Ebenfalls stellen sich übergeordnete Fragen bezüglich aktueller Themen, wie Klimawandel, Mobilität und Gewerbe der Zukunft. Die Notwendigkeit, die Ziele und die Schwerpunktthemen einer gesamtheitlichen Richt- oder Teilrichtplanung und nachgelagerten Mutationen der Ortsplanung bzw. einer Gesamtrevision der Ortsplanung sollten mittels dieser Ergänzung des Argumentariums eruiert werden.

Die wichtigsten Punkte aus der Ergänzung zum Argumentarium werden hier zusammenfasst.

#### Ausgangslage:

In einem ersten Teil wird die Ausgangslage mit Bezug auf die übergeordneten Planungsinstrumente des Kantonalen Richtplans des Agglomerationsprogramms, wie auch dem Planungsprozess der Region Liestal Frenkentaler beschrieben.

Das Kapitel «Liestal in der Region» ordnet die Entwicklung von Liestal in den regionalen Kontext ein.

#### Liestal ist das Zentrum für eine eigene Region

«Liestal ist mehr als nur Teil des Agglomerationskorridors von Basel. Liestal muss in Zukunft als Zentrum für eine eigene Region, welche aus den umliegenden Gemeinden des Ergolztals und der Frenkentaler gebildet wird, gelesen werden. Das ÖV-Einzugsgebiet der Stadt gibt Hinweise über die Ausmasse der raumfunktionalen Einheit. Der alltägliche Austausch ist ein wichtiger Baustein, um die Zusammengehörigkeit und somit die Identität der Region zu stärken. Die Stadt und die ländlichen Gemeinden können voneinander profitieren und Synergien nutzen. Dies wird mit den zukünftigen Herausforderungen wie dem Klimawandel, der inneren Siedlungsentwicklung, dem demographischen Wandel wichtiger denn je. Die Region mit dem städtischen Raum im Ergolztal und den ländlichen Dorfstrukturen kann als Reallabor im Bereich Klima, Energie, Verkehr, Freizeit und Landwirtschaft einen wichtigen Beitrag leisten und reaktiviert werden. Die regionalen Arbeitsplätze, Versorgung und Freizeitnutzungen müssen gefördert werden, so dass kurze Wege entstehen. Mit der Digitalisierung werden dafür neue Möglichkeiten geschaffen.»

Wesentliche Leitgedanken für die zukünftige Entwicklung im regionalen Kontext sind:

«Der verstädterte Ergolztalraum Liestal, Frenkendorf, Füllinsdorf und Lausen ist eine zusammengewachsene Stadt», «Liestal ist 15-Minuten Stadt» und «Die Region ist Genusslandschaft und ruhiges Naherholungsgebiet im Metropolitanraum Basel».

#### Liestal ist 20'00 Einwohner- und Einwohnerinnen Stadt

Heruntergebrochen auf die Stadt Liestal als Haupt- und Regionalzentrum stellt sich zunächst einmal die Frage, wie gross Liestal in Zukunft gedacht werden soll. Eine erste grobe Abschätzung der Kapazitäten der heute noch freien und unternutzten Bauzonen zeigt ein Potential von zusätzlichen 5'000 – 7'000 Einwohnerinnen und Einwohnern auf. Liestal als 20'000 Einwohner Stadt ist eine angemessene Zukunftsvorstellung für die kommenden 15 – 20 Jahre.

#### Liestal ist eine Einpendlerstadt

Liestal ist aber auch zukünftig als «Einpendlerstadt» zu verstehen und weiterzuentwickeln. Die hervorragende Erschliessung ist eine wichtige Standortqualität. Der Bahnhof ist der Ankunftsort und die Mobilitätsdrehscheibe für ÖV Pendler, die A22 spielt eine zentrale Rolle für die Erreichbarkeit mit dem MIV.

Für die zukünftige Attraktivität der Gewerbegebiete sind auch die stadträumlichen Qualitäten wichtig. Sie müssen sich an den Klimawandel anpassen und eine gewisse Durchgrünung anbieten. Die Einbindung ins Stadtgefüge über die freiräumliche Vernetzung ist elementar für die 15 Minuten Stadt und wichtige Voraussetzung um Aufenthaltsqualitäten für die Arbeitnehmenden zu schaffen.

Im Hinblick auf ein ausgeglichenes Verhältnis von Wohnenden und Arbeitenden und eine Stadt der kurzen Wege soll attraktiver Wohnraum die Voraussetzung sein, damit in Zukunft möglichst viele Einpendler in Liestal wohnen werden.

#### Strassen sind Lebens- und Stadträume anstatt einschneidende Zäsuren

Zwei grosse Infrastrukturbauten im Ergolztal wirken als einschneidende Zäsuren und haben eine grosse Trennwirkung. Die Bahnlinie liegt teilweise auf einem Damm oder in einem Graben, was eine zusätzliche topographische Trennung verursacht.

Die A22 verläuft im bzw. auf dem Flussraum der Ergolz. Mit den zukünftigen Anforderungen an Klimaanpassung und innere Siedlungsentwicklung gewinnt dieser Raum an immer grösserer Bedeutung, weshalb längerfristig eine Verlegung der A22 unter den Boden zwingend ist. Der Ergolzflussraum könnte zu einer ökologischen Oase, einer wichtigen Freizeitverbindung in Talrichtung sowie zu einem qualitätsvollen Naherholungsgebiet mitten im Siedlungskörper werden.

Auch die Kantonsstrassen in Talrichtung haben eine grosse Trennwirkung und viel Gestaltungspotential. Mit der Idee, das zusammenhängende Siedlungsgebiet von Frenkendorf und Füllinsdorf bis nach Lausen als einen zusammengewachsenen Stadtraum zu betrachten, müssen auch diese Strassen zu Lebensräumen werden. In diesem Verständnis wird die Rheinstrasse zu einer Verlängerung der Rathausstrasse und darf in ihrer Gestaltung nicht mehr ausschliesslich auf den Autoverkehr ausgerichtet sein, sondern muss im menschlichen Massstab gestaltet werden.

#### Handlungsbedarf für die Nutzungsplanung: Ortsplanungsrevision «on demand»

Gewerbegebiete: Die Gewerbegebiete sind an passenden Lagen positioniert und profitieren von einer guten Erschliessung. Handlungsbedarf besteht vor allem in der qualitativen Weiterentwicklung, so dass sie auch in Zukunft als attraktive Arbeitsorte genutzt werden. Im Fokus liegt vor allem das Gewerbegebiet im Oristal welches sich durch die abgelegene Lage auch für lärmigeres Gewerbe mit Emissionen eignet. Die innere Erschliessung ist in diesem Bereich nicht gut gelöst.

Hanglagen: Die Hanglagen beidseitig des Tals sind geprägt von kleinteiligen Wohnquartieren. Aufgrund der Sichtbarkeit aus dem Tal bildet diese abwechslungsreich durchgrünte Wohnform eine besondere Qualität. Es soll eine behutsame Erneuerung und qualitätsvolle Verdichtung möglich sein

Talraum: Grosses Potential gibt es im Talraum rund um das Stadtzentrum, welches zwischen Bahn und Ergolz auf einem Felssporn liegt. Dieser Raum besteht aus einem Patchwork von öffentlichen Anlagen, Gewerbe-, Misch- und Wohnzonen.

Diese Siedlungsentwicklungen entlang des Talraumes, eingeklemmt zwischen Infrastrukturen, verlangen nach einer Struktur. Hier liegt durch die Zentralität und die ebene Tallage räumlich das grösste Verdichtungspotential.

Das Zentrum West als grünes Zentrum wurde bereits mit der Masterplanung Rheinstrassenquartier, im Einbezug von allen Stakeholdern, untersucht und eine Zukunftsvorstellung geschaffen.

Einen solchen Prozess, der auch für Eigentümer bindende Wirkung entfaltet, der Stadt aber die Flexibilität für zukünftige Entwicklungen offen lässt, könnte man sich nun auch in weiteren Teilgebieten vorstellen. Da diese Räume über die Gemeindegrenzen hinausgehen, ist dafür eine überkommunale Verständigung über eine abgestimmte Entwicklung wichtig.

Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder:

Ein grosser Teil des Talraumes Liestal gehört jedoch auch zum Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS). Die Pflege und die sorgfältige Weiterentwicklung unserer Ortsbilder tragen zur Qualität unserer gebauten Umwelt und zu unserem Wohlbefinden bei. Die Entwicklung und das Abschätzen des zukünftigen Nutzungspotentials müssen daher in enger Abstimmung mit den im ISOS als erhaltenswert eingestuften Qualitäten erfolgen.

Handlungsbedarf für die Nutzungsplanung: Der bestehende Zonenplan ist aus raumplanerischer Sicht ein belastbares Planungsinstrument. Das städtebauliche Argumentarium zeigt, dass Liestal eher einer Teilgebiets-Revision der Zonenvorschriften „on demand“ bedarf, anstatt einer kompletten Ortsplanungsrevision.

Der schnelle Wechsel direkt in den Quartiermassstab ermöglicht differenzierte, räumlich präzisere und ortsspezifische Konzepte. Die zu transformierenden Gebiete müssen jeweils genauer und mit den Stakeholdern zusammen betrachtet und Zukunftsvorstellungen dafür entwickelt werden.

Diesen Entwicklungsgebieten muss ein übergeordnetes Freiraumgerüst zu Grunde liegen, sodass die freiräumliche Vernetzung der Naherholungsgebiete und öffentlichen Freiräume gewährleistet wird.

*Das Freiraumgerüst wird zum übergreifenden Thema und Narrativ der zukünftigen Planung.*

#### Räumliche Konzept-Collage 2050

Ein zukunftstaugliches Freiraumgerüst als übergreifendes Thema der Entwicklung vernetzt die Naherholungsgebiete und städtischen Freiräume attraktiv für den Fuss- und Veloverkehr und ermöglicht eine Stadt der kurzen Wege. Damit soll eine zusammenhängende Durchgrünung entstehen, welche positive Auswirkungen auf das Stadtklima hat.

Dieses Gerüst wird überlagert mit den eruierten Fokusgebieten der Siedlungsentwicklung und stellt so eine belastbare Grundlage für die Nutzungsplanungs-Revision „on demand“ dar.

#### Freiraumgerüst

Das Freiraumgerüst hat den Flussraum der Ergolz als Rückgrat. Dieser hat grosses Potential im Hinblick auf die Verlegung der A22, in seiner Gestaltung noch mehr zum

Erholungsraum und zur Freiraumvernetzungsachse zu werden. Die Ergolz bildet neben den zentralen Stadtstrassen, die zukünftig als Stadträume siedlungsorientiert zu gestalten sind, und der Veloroute entlang den Gleisen eine wichtige und attraktive Verbindungsachse in Talrichtung.

Ausgehend von diesem Rückgrat sind die talquerenden Verbindungen, welche die Naherholungsgebiete an den Talflanken erschliessen, ein weiterer zentraler Baustein des Freiraumgerüsts. Attraktive Querungsmöglichkeiten der Ergolz sowie der Strassen und der Bahngleise sind wichtige Bausteine. Die Verbindungen in die Seitentäler orientieren sich an den Bächen Frenke, Orisbach und Röserenbach, welche in Liestal in die Ergolz fliessen. Die Bereiche der Zusammenflüsse der Fliessgewässer sind wichtige Orte für die Stadtentwicklung, da sie einen grossen ökologischen Wert haben. Sie können als „Naturbecken“ zu Biotopen werden und einen wichtigen Beitrag zum Regenwassermanagement leisten. Die dargestellten Naherholungsgebiete und Landschaftsräume orientieren sich an der funktionalen Landschaftsanalyse der Stadt Liestal vom Mai 2021. Die hochwertigen Naherholungsgebiete bestehen aus Wiesen und Ackerlandschaften in den weichen Hangterrassen und Grünflächen, in den Seitentälern und den ausgedehnten Waldgebieten.

### Liestal und die Ergolz

Der Blick in die Geschichte der Stadtentwicklung zeigt die Bedeutung der Ergolz in der Vergangenheit. Der Ergolzraum mit seinen, heute zum Teil verborgenen, Qualitäten ist aber auch für die zukünftige Stadtentwicklung eine Schlüsselstelle.

- Klimaerwärmung: Der Fluss hat eine kühlende Wirkung und positive Auswirkungen auf das Stadtklima und die Durchlüftung.
- Starkregenereignisse und Wasserknappheit: Vor allem die Zusammenflüsse der Fliessgewässer bieten Raum für Sammelfunktionen (See) und Ausgleichsmöglichkeiten.
- Rückläufige Biodiversität: Flussräume bieten ökologisch hochwertigen Raum für Flora und Fauna.
- Siedlungsentwicklung nach Innen: Hochwertige Freiräume bekommen im dichten Siedlungskörper eine immer wichtigere Bedeutung.
- Veränderung der Mobilität: Das Flusssufer bietet eine attraktive Vernetzung für Fuss- und Veloverkehr in Talrichtung.

All dies spricht für die enorme Bedeutung und ist Argument für die Aufwertung und somit auch für die Verlegung der A22 unter den Boden. Der Flussraum der Ergolz wird zum Aufhänger für die zukünftige Stadtentwicklung und macht Liestal zur Hauptstadt an der Ergolz.

### Hochhäuser

Gemäss dem kantonalen Hochhauskonzept 2014 haben richtplanrelevante Hochhäuser kumulativ folgende Standortanforderungen zu erfüllen:

Hochhäuser in die Stadt: Hochhäuser stehen innerhalb der inneren Korridore, d.h. in den urbanen Verdichtungsräumen und Entwicklungsschwerpunkten des Kantons Basel-Landschaft. Sie markieren Zentralität. Die inneren Korridore gemäss Agglomerationsprogramm werden grundsätzlich als Perimeter für Hochhauseignung definiert. Hochhäuser können nur in 350 m Gehdistanz von geeigneten ÖV-Haltestellen realisiert werden.

Übersetzt auf die Stadt Liestal bedeutet dies zunächst einmal für das hervorragend erschlossene Bahnhofsgelände folgendes: Das Bahnhofsgelände liegt unmittelbar angrenzend zum Steddtli und ist als wichtiger Ankunfts- und Identifikationsort für einzelne Hochhäuser geeignet. Für die Planung und Realisierung von Hochhäusern sind zwingend qualitätssichernde Verfahren durchzuführen. Die verträgliche Einbettung in das städtebauliche Gefüge, der Bezug zur Topografie und insbesondere der Bezug zur historischen Altstadt, sind am Modell nachzuweisen. Hochhäuser müssen immer im grösseren Kontext eingebettet beurteilt werden, insbesondere auch die einzelnen Hochhaus-Standorte untereinander. Hochhäuser am Bahnhof Liestal bringen Verdichtung nach innen an ÖV-mässig besterschlossener Lage. Die höhere Ausnützung muss aber mit der Schaffung eines Mehrwerts für die



Öffentlichkeit im öffentlichen Raum einhergehen. Die Sockelnutzungen ergänzen und qualifizieren den öffentlichen Raum und unterstützen die Bedeutung und Belebung des Zentrums.

In den nächsten Jahren wird ein Wettbewerb für das 57 m hohe Hochhaus auf dem Güterareal am Bahnhof ausgeschrieben, wofür vorgängig eine städtebauliche Studie gemacht wurde. Der Standort ist bereits mit dem Quartierplan Bahnhof Corso beschlossen.

Im Zentrum West/Rheinstrassenquartier liegt der Eignungsbereich direkt nördlich des Bahnhofs. Dieser Bereich ist sehr begrenzt, um neben dem geplanten Hochhaus am Bahnhof ein zweites zu platzieren.

Nordwestlich des Spitals könnte gemäss Masterplanung ein offener, parkartiger Städtebau entstehen, wo man sich anschliessend an das Bettenhaus des Spitals höhere Volumen vorstellen kann. Dieser Bereich befindet sich jedoch in der ISOS Kategorie a (Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche) sowie nicht im Eignungsbereich des Kantonalen Hochhauskonzeptes. Die Lage würde jedoch die Morphologie der bestehenden Hochhäuser im Schönthal fortschreiben und dem charakteristischen Merkmal entsprechen, dass die hohen Häuser an tiefster Tallage liegen. Hochhäuser verlangen generell nach einer sorgfältigen Gestaltung des umgebenden Freiraums. Dies gilt ganz besonders in der Tallage zur Ergolz.

Südlich des Bahnhofes, wo sich der Raum in Richtung Oristal öffnet, könnte man sich in der Verlängerung des bestehenden Hochhauses des Quartiers Oristalstasse ebenfalls ein höheres Volumen vorstellen, welches die andere Bahnhofsseite akzentuiert. Momentan gibt es dort jedoch keine Planungsansätze oder verfügbaren Parzellen.

Das Ergolztal ist ein enger Talraum, weshalb weitere Hochhäuser im Talraum nur sehr zurückhaltend geplant werden sollten. Falls je ein weiteres Hochhaus im Talraum geplant werden sollte, bedarf es vorgängig einer sehr sorgfältigen und qualifizierten städtebaulicher Abwägung im Kontext der Planungen der Nachbargemeinden.

Aufgrund der Analyse vertritt der Stadtrat, dass neben dem bereits mit dem Quartierplan Bahnhof Corso genehmigten Bau des Hochhausstandorts am Bahnhof im Grundsatz keine weiteren Hochhäuser mit einer Höhe über 30 Meter geplant werden sollten.

### Fokusgebiete

Die Fokusgebiete sind Quartiere, bei denen aktuelle Themen zu einem genaueren Blick auffordern. Sie setzen sich aus möglichen Entwicklungsgebieten mit Verdichtungspotential und erhaltenswerten, kleinteiligen Gebieten, bei welchen die Entwicklung behutsam und minimal erfolgen soll, zusammen. Ein Teil davon sind auch die Arbeitsplatzgebiete, welchen Transformationsprozesse bevorstehen, verursacht durch die zukünftige Veränderung des Gewerbes sowie neuen Anforderungen an ihre Einbindung ins Stadtgefüge und an die Klimaanpassung.

Die erhaltenswerten, kleinteiligen Gebiete liegen in den südlichen Hanglagen. Diese durchgrünten, überwiegend Einfamilienhausquartiere haben eine grosse Qualität, die in Teilgebieten auch im ISOS als erhaltenswert beschrieben ist. Um diese Qualitäten nicht zu mindern erfordert die zukünftige Entwicklung viel Aufmerksamkeit. Zukünftig werden solche Typologien mit Blick auf die innere Siedlungsentwicklung nicht mehr neu gebaut und geraten unter grossen Druck. Sie sind daher städtebaulich sowie auch ökologisch ein wertvolles Gut. Der nördliche Arisdörferhang hat in den letzten Jahren schon eine grosse Transformation erfahren, weshalb er nicht als Fokusgebiet definiert wurde.

Die Entwicklungsgebiete befinden sich im Talboden anschliessend an die Altstadt und dem bereits einer Masterplanung unterzogenem Rheinstrassenquartier. Sie bestehen aus einem

kleinteiligen Patchwork aus öffentlichen Anlagen, Wohn-, Misch- und Gewerbenutzung. Bestehende Planungsabsichten und ein Verdichtungspotential durch die zentrale Lage im Talboden erfordern grosse Aufmerksamkeit. Die heterogene, kleinteilige Siedungslandschaft soll mit den Nachbargemeinden zusammen nach einem übergeordneten Konzept weiterentwickelt werden. Die Ausgangslage, die Zielsetzungen und die Hinweise/Themen/Ziele für die Überarbeitung sind in den Kapiteln Schwerpunktgebiet Süd und Schwerpunktgebiet Nord beschrieben.

Auch die Gewerbegebiete müssen sich durch Gegebenheiten des Klimawandels, Druck der inneren Siedlungsentwicklung sowie Veränderungen des Gewerbes zukünftig transformieren. Sie müssen erhöhten Anforderungen an Flexibilität, Bau-, Freiraum- und Aufenthaltsqualität standhalten.

Beispielhaft für das Thema „Gewerbegebiet der Zukunft“ dient das Gewerbegebiet im Oristal. Das Gebiet weist nur geringe Aufenthaltsqualitäten auf und besteht aus einer Aufreihung autistischer Gebäudekomplexe. Diese sind mit Stichstrassen von der Oristalstrasse her erschlossen. Heute haben die einzelnen Betriebsareale keine fussläufige Verbindung untereinander, längs des Orisbachs oder mitten durch das Quartier. Um den angrenzenden Naherholungsraum zu erreichen und für die Mitarbeitenden der Betriebe in Wert zu setzen, ist die Schaffung einer längs verlaufenden freiräumlichen Vernetzungsachse ein wichtiger konzeptioneller Baustein.

Um dieses Gewerbegebiet in Zukunft für Mitarbeitende attraktiver zu machen sind folgenden Schwerpunkte zu setzen:

- Gestaltung der Freiraumachse
- Gestaltung des Zentrumsplatzes
- Zusätzliche Bushaltestelle
- Sicherung der Querungen
- Nutzung der Entwicklung der unbebauten bzw. unternutzten Parzellen als Impulsgeber
- Überprüfung der Vorschriften zum Freiraum in der G2 Zone

### Fazit

Das vorliegende städtebauliche Argumentarium zeigt, in welchen Räumen und Quartieren situativer ortsplanerischer Anpassungsbedarf für die Stadtentwicklung der kommenden Jahre besteht.

Prioritär gilt es, das Potential heute unbebauter oder schlecht genutzter Areale zu entwickeln, wobei im Vergleich zur Entwicklung der vergangenen Jahre der Fokus auf dem Erhalt und der Schaffung von langfristigen Qualitäten liegen muss, sei es als Wohnraum, als Arbeitsraum aber auch als öffentlicher Stadtraum.

Die zentrale Erkenntnis ist, dass die ortsbaulich sehr unterschiedlichen Aufgaben auch sehr differenzierte Vorgehensweisen erfordern. Das ist ein wesentliches Charakteristikum der Innenentwicklung. Weil damit in aller Regel Eingriffe in bestehende Nutzungen und Rechte erfolgen, ist ein subtiles Vorgehen vonnöten.

Eine angemessene Kommunikation von Planungsabsichten und eine verständliche Veranschaulichung von angestrebten Zuständen verhelfen den manchmal einschneidenden räumlichen Veränderungsprozessen zur notwendigen Akzeptanz. Über die erwähnten Prozesse werden Bilder produziert, welche die Vorteile und Qualitätsgewinne aufzeigen, für jeden verständlich sind und somit Denkmuster durchbrechen können.

Das als städtebaulich-freiräumliche Collage aufscheinende Zielbild des zukünftigen Liestal braucht über die teilräumliche Betrachtung und Qualifizierung auch gesamtheitliche, das ganze Stadtgebiet umfassende Betrachtungen, um auf die vielen zukünftigen Herausforderungen, Klimawandel, inneren Siedlungsentwicklung, Veränderung von Gewerbe und

Mobilität sowie Bevölkerungswachstum und demographischer Wandel angemessen reagieren zu können.

Dazu gehören beispielhaft folgende Themen:

- A22 unter den Boden
- Gemeinsame Planung der Grenzüräume zu den Nachbargemeinden
- Ausscheidung des Gewässerraums
- Umsetzung des ISOS und des Bauinventars
- Umsetzung des Verkehrskonzepts im Stadtzentrum
- Umsetzung der Naturgefahrenkarte

Die planerische Vorbereitung und Umsetzung von hier, im städtebaulichen Argumentarium, angesprochenen Massnahmen ist schliesslich, wenn es erfolgreich sein soll, eine gemeinschaftliche Angelegenheit von Politik, Verwaltung und engagierter Öffentlichkeit. Für eine produktive Einbeziehung der Öffentlichkeit sollte von Beginn an eine an die unterschiedlichen Anspruchsgruppen angepasste Kommunikation der Entwicklungsziele angestrebt werden. Hierfür könnte zum Beispiel eine Veranstaltungsreihe helfen: „Der blaue Faden von Liestal“ „Wie sich Liestal zur kantonalen Hauptstadt an der Ergolz profilieren könnte“ verbunden mit Expeditionen in die Fokusräume.

### **3. Massnahmen / Termine**

Der Stadtrat wird im Rahmen der Entwicklungs- und Finanzplanung und Budgetprozesses die nächsten Planungsmassnahmen festlegen.

### **4. Finanzierung**

Mit dem Budget 2023 hat der Einwohnerrat CHF 300'000 für die Fortsetzung der Richtplanung beschlossen.

Die für die weiteren Planungsschritte notwendigen personellen und finanziellen Ressourcen müssen im Rahmen des EP und des Budgets jeweils projektbezogen bereitgestellt werden.

### **5. Beilagen / Anhänge**

- Masterplanung Perimeter Rheinstrasse Liestal «Rheinstrassen-Quartier»
- Städtebauliches Argumentarium Ergänzung 2023 Entwicklung Liestal

Die beiden Dokumente sind hier abgelegt:

<https://dropfile.liestal.ch/index.php/s/LsNJpSBiXKZgja>

Passwort: Liestal\_4410